



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING AV SKUTVIK NEDRE,
GNR/BNR 87/32, BALSFJORD KOMMUNE
PLANID: 5422-155**

Dato: 24.05.2022

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan –og bygningslovens §12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- 1.1 Fritids- og turistformål, f_BFT1-2 (1170)
- 1.2 Utleiehytter, BUH1-15 (sosikode 1171)
- 1.3 Hotell/ overnatting, BH (sosikode 1320)
- 1.4 Energianlegg – trafo, f_BE (1510)
- 1.5 Vann- og avløpsanlegg, vannrenseanlegg f_BVA (1540)
- 1.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-2 (1550)
- 1.7 Lekeplass, f_BLK1-3 (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- 2.1 Kjøreveg – offentlig, o_SKV1-2 (2011)
- 2.2 Gangveg – felles, f_SGG1-6 (2016)
- 2.3 Annen veggrunn grøntstruktur – offentlig, o_SVG1-7 (2019)
- 2.4 Parkeringsplass – felles, f_SPP1-14 (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde – felles, f_GF (sosikode 3040)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)

4.1 Småbåthavn – felles, f_VS1-2 (sosikode 6230)

4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag - felles, f_VFS (6720)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

1. HENSYNSSONER/ BESTEMMELSESOMRÅDER

1.1 Sikringssone 140 – frisikt

1.2 Bestemmelsesområde 1-3 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – areal avsatt til etablering av flytebrygger.

1.3 Bestemmelsesområde 4-10 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – areal avsatt til snødeponi.

IV

I medhold av plan -og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser for bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

1.1 Fritids- og turistformål, f_BFT1-2 (1170)

a) Områdene er avsatt til fritids- og turistformål – felles.

b) Det tillates etablering av sjøboder, servicehus og parkering til båthavn f_VS2, innenfor felt f_BTS2. Det tillates inntil 20 parkeringsplasser innenfor området.

1.2 Utleiehytter, BUH (1171)

1.2.1 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/RORBUER BUH1, 4, 6, 8 og BUH11-13

a) Områdene er avsatt til rorbuer.

b) Alle rorbuer skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. Justeringer som følge av terrengmessige tilpasninger tillates innenfor områdene.

c) Tillatt bruksareal fremgår av plankartet. Tillatt bruksareal for hver rorbu innenfor BUH 1, 4, 6, 8,11 og BUH12 skal ikke overstige 100 m², som fordeles på to plan. Det er ikke tillatt med frittliggende boder.

d) Tillatt bruksareal for hver rorbu innenfor BUH13 skal ikke overstige 105 m², som fordeles på to plan. Det er ikke tillatt med frittliggende boder.

- e) Rorbuer skal som hovedregel oppføres med saltak eller pulttak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei/strandlinje. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av rorbuer som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- f) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- g) Det tillates fradelt tomt til rorbueene.
- h) Utbygging av det enkelte delfelt kan skje etter detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- i) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- j) Hulrom under hytter tillates lemmet igjen for å sikre bærekonstruksjon. Det tillates ikke etablert isolerte rom for varig opphold i hulrom under hytter. Det tillates terrengtrapper og terrengplatter på tomter for rorbuer og hytter, inntil 4 meter fra veggliv og 1 meter fra nabotomt, forutsatt at disse installasjoner ikke er til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.
- k) Nordligste del av området BUH 12 er avsatt til anneks for utleie med adkomst og uteområde tilpasset rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede.

1.2.2 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/RORBULEILIGHETER, BUH10

- a) Innenfor området kan det oppføres inntil 2 bygninger med 20 leiligheter.
- b) Bygningene kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m målt over gjennomsnittlig terreng.
- c) Tillatt bruksareal for feltet er 1000 m². Tillatt bruksareal for hver leilighet skal ikke overstige 50 m².
- d) Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på strandlinja.
- e) Bebyggelsen skal, i seg selv og i forhold til omgivelsene, gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- f) All parkering skal skje i fellesanlegg.
- g) Utbyggingen følger detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- h) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- i) Det tillates ikke bygningsmessige installasjoner som hindrer fri ferdsel i strandsonen, herunder trapper og lignende arrangementer.
- j) Hulrom under leilighetsbygg tillates lemmet igjen for å sikre bærekonstruksjon. Det tillates ikke etablert isolerte rom for varig opphold i hulrom under leilighetsbygg. Det tillates terrengtrapper og terrengplatter på tomter for rorbuer og hytter, inntil 4 meter fra veggliv og 1 meter fra nabotomt, forutsatt at disse installasjoner ikke er til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

1.2.3 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/HYTTER, BUH 2,3,5 og 7,9 og 14

- a) Innenfor delfeltene kan det til sammen oppføres inntil 28 frittliggende hytter.
- b) Tillatt bruksareal fremgår av plankart. Tillatt bruksareal for hver hytte innenfor felt BUH 2,5,7 og 9 skal ikke overstige 100 m² fordelt på to plan. For BUH3 tillates 200 m² fordelt på to plan. Det tillates bebyggelse med inntil 1 ½ etasje, med største mønehøyde 8,5 m målt over overkant fundament. Det er ikke tillatt med frittliggende boder. For BUH14 tillates det 2 etasjer med gesimshøyde på 6,7 m målt fra overkant fundament. Bebyggelsen skal utformes med pulttak med 2-5 grader takvinkel. Det er ikke tillatt med frittliggende boder.
- c) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.

- d) Parkering for BUH9 skjer på egen tomt. Parkering for BUH14 skal skje på egen tomt eller innenfor f_SPP10. Byggeområdene BUH 2,4,5 og 7 skal ha parkering i fellesanlegg.
- e) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- f) Hulrom under hytter tillates lemmet igjen for å sikre bærekonstruksjon. Det tillates ikke etablert isolerte rom for varig opphold i hulrom under hytter. Det tillates terrengtrapper og terrengplatter på tomter for rorbuer og hytter, inntil 4 meter fra veggliv og 1 meter fra nabotomt, forutsatt at disse installasjoner ikke er til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

1.2.4 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/LEILIGHETER, f_BUH15

- a) Innenfor området kan det oppføres 2 bygninger med inntil 36 leiligheter. Bygningene kan sammenbindes med et glassoverbygg.
- b) Bygningene innenfor området kan oppføres med 2 etasjer. Gesimshøyde for bebyggelsen med pulttak tillates 8,5 meter fra overkant fundament. For bebyggelse med saltak tillates mønehøyde 8,5 meter målt fra overkant fundament.
- c) For hver leilighet skal total BRA ikke overstige 70 m².
- d) Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for to eller flere bygninger som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- f) Utbyggingen kan skje etter detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- g) Hulrom under hytter tillates lemmet igjen for å sikre bærekonstruksjon. Det tillates ikke etablert isolerte rom for varig opphold i hulrom under hytter. Det tillates terrengtrapper og terrengplatter på tomten, inntil 4 meter fra veggliv og 1 meter fra nabotomt.
- h) Innenfor f_BUH15 løses parkering på egen tomt eller på f_SPP12.

1.3 Hotell/overnatting, BH (1320)

- a) Innenfor området tillates bebyggelse i form av hotell/overnatting med tilhørende ferie, kurs- og konferansesenter.
- b) Bebyggelsen skal inneholde restaurant og spaavdeling med tilhørende utvendig bad.
- c) Det tillates etablert inntil 10 overnattingsrom der minimum 50% skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- d) Maksimal mønehøyde på bebyggelsen innenfor området er 14 m.
- e) Bebyggelsen må gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet som harmonerer med omgivelsene.

1.4 Energianlegg, trafo (1510)

- a) Området er avsatt til felles energianlegg, trafo.

1.5 Renseanlegg, vann, f_BVA (f_1540)

- a) Området skal benyttes til renseanlegg for drikkevann.

1.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-2 (1550)

- a) Områdene er avsatt som felles renovasjonsanlegg for mottak av husholdningsavfall fra byggeområdene i planen.
- b) Ved utforming av avfallsanleggene må det tas hensyn til at avfallet kildesorteres.

1.7 Lekeplass, f_BLK1-3 (1610)

- a) Områdene er avsatt til felles lekeplass for hele planområdet.
- b) f_BLK1 skal tilrettelegges for ballspill. Det tillates ikke ballbinge med harde flater. Det skal settes opp nettinggjerde mot fylkesvei.
- c) Lekeplassene kan utstyres med sandkasser, huskestativ og bord/benker for de voksne.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

2.2 Kjøreveg – felles (f_SKV2)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.
- b) Skjæringer og fyllinger tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsformål.
- c) Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før avkjørsel er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til sikt og utforming etter Statens vegvesens håndbok 017 Veg –og gateutforming. Ferdig avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen. Eier av avkjørsel er ansvarlig for vedlikehold og for at tilfredsstillende sikt blir opprettholdt.

2.3 Annen veggrunn grønt– offentlig (o_SVG)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbane, eiet av fylkeskommunen.

2.4 Gangvei (f_SGG1-6)

- a) Arealene er avsatt til interne gangveier.

2.5 Parkeringsplass (f_SPP1-14)

- a) Arealene er avsatt til parkeringsplass – felles.
- b) F_SPP1 er felles for f_BUH1
- c) F_SPP2 er felles for f_BUH2
- d) F_SPP3 er felles for f_BUH3-6
- e) F_SPP4 og f_SPP5 er felles for BH, småbåthavn f_VS1-2, f_BUH7-8 og f_BUH10.
- f) Innenfor felt f_SPP4-5 tillates oppføring av garasje/bod som skal disponeres av hotellvirksomheten. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 25 m².

- g) F_SPP6 er felles for felt f_BUH10. Deler av f_SPP6 er avsatt til bussparkering.
- h) F_SPP7 er felles for felt f_BUH10.
- i) F_SPP8 er felles for f_BUH11.
- j) F_SPP9 er felles for f_BUH12.
- k) F_SPP10 er felles for f_BUH14
- l) f_SPP11 er felles for f_BUH13
- m) Parkeringsplass f_SPP12 er avsatt til f_BUH15.
- n) Parkeringsplass f_SPP13 er avsatt til f_BFT2.
- o) Parkeringsplass f_SPP14 er avsatt til f_BUH13.

3. FRIOMRÅDER (§ 12-5 nr. 3)

3.1 Friområder f_GF (sosikode 3040)

- a) Arealene er avsatt til felles friområder.
- b) Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- c) Det tillates lagt VA-ledninger og strømkabler innenfor områdene.
- d) Det tillates etablering av enkle gangstier innenfor områdene.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)

4.1 Småbåthavn f_VS1-2 (sosikode 6230)

- a) Områdene skal benyttes til småbåtanlegg på land og sjø.
- b) På nordsiden av bryggeanlegget f_VS1 tillates anlagt utsettingsrampe/kjøre- rampe for småbåter. Anlegget kan benyttes av allmennheten.
- c) Innenfor f_VS1 kan det bygges kai på moloer med sløyebod og eventuell badstu. Lengde på kai skal maksimalt være 20 m lang og 8 m bred. Flerbrukshuset skal disponere kai.
- d) Innenfor f_VS1, på sørlige molo/kai tilhørende hotellet, tillates etablering av vinterhage. Denne kan bygges med inntil 25 m² og mønehøyde lik bygningene på den nordlige molo/kai.
- e) Innenfor f_VS2 tillates anleggelse av småbåthavn med inntil 100 båtplasser.
- f) Før utfylling av molo, må det innhentes nødvendige undersøkelser og tillatelser.

4.2 Friområde i sjø, f_VFS (sosikode 6720)

- a) Området er avsatt til friområde i sjø, felles.
- b) Det tillates anleggelse av flytebrygger med forankring og landgang innenfor området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESONRÅDER

1.1 Sikringssone H140_ 1-2

- a) Områdene H_140_1-2 er avsatt som sikringssoner for friskt i avkjørsel og kryss.
- b) I frisktsonene er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen.
- c) Områdene skal opparbeides etter vegnormalene, håndbok 017 Veg –og gateutforming.

1.2 Bestemmelsesområde #1-3 –Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Det tillates etablering av flytebrygger innenfor bestemmelsesområdet, med unntak av bestemmelsesområde som grenser direkte til friområder, f_GF.
- b) Flytebryggene skal være ensartet utformet som definert av utbygger, med lengde inntil 10 m og bredde inntil 2,5 m. Det tillates ikke bygning på flytebryggene.
- c) I området kan det fastsettes fartsbestemmelser etter havnelovens regler.

1.3 Bestemmelsesområde #4-10 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Områdene er avsatt til snødeponi.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Generelt

Strøm -og teleforsyning skal legges som jordkabelanlegg så langt det er mulig. Ved opparbeidelsen skal anleggstrafikk begrenses til det absolutt nødvendige minimum. Transport av maskiner, arbeidsutstyr og byggematerialer skal foretas på den mest skånsomme måten for vegetasjon og terreng. Skader skal utbedres umiddelbart.

Estetisk utforming

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget.

Hyttebebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak med 2-5 graders takvinkel. Andre takformer tillates, dersom det fremgår av detaljert situasjonsplan for flere hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.

Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkeskulturetaten og til Sametinget.

Lovverk

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan -og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.